

Begründung zur 1. Änderung  
- vereinfachte Änderung nach § 13 BBauG -  
des Bebauungsplanes Nr. 83 der Stadt Celle "Stadtparkasse"

1. Änderungsbereich

Die Änderung umfaßt die Grundstücke Westcellertorstraße 16 - 18 (Geschäftsräume der Firma Warg) mit den Parzellen 4/1, 4/2, 5/2 u. 6/1, der Flur 54.

2. Veranlassung und Sachverhalt

Von seiten der Stadt ist beabsichtigt, die Westcellertorstraße zwischen Schloßplatz und Großem Plan in eine Fußgängerzone umzugestalten. Für die anliegenden Geschäfte führt dies insbesondere wegen der Warenanlieferung zu einer neuen Situation. Da der Ladeverkehr im Fußgängerbereich erheblich stört, wird von der Firma Warg eine Umorganisation der Warenannahme angestrebt. Die Anlieferung soll dann ausschließlich vom Schloßplatz her erfolgen. Dazu ist es notwendig, den bisherigen Hofraum für die Warenannahme teilweise zu überbauen.

Bei der Einrichtung der Fußgängerzone kann die beim Neubau des Geschäftshauses im Jahre 1964 an der Westcellertorstraße wegen der geringen Fußwegbreite angeordneten Arkade entfallen. Diese Maßnahme ist im Sinne der Stadtbildpflege und des Denkmalschutzes notwendig, weil die Arkade als Stilelement im Celler Fachwerkbau wesensfremd ist. Der Durchgang zum Schloßplatz soll jedoch erhalten bleiben.

3. Änderung des Planinhaltes

Durch die bauliche Umgestaltung ist, neben einer Erweiterung der Baugrenze im Hofbereich, eine Erhöhung der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,2 auf 2,5 erforderlich. Die Erhöhung resultiert aus der geplanten teilweisen Überbauung des Hofes, der Einziehung der Arkade sowie einer Anrechnung des Durchganges (der bisher nicht in der Geschoßfläche enthalten war und aus Gründen der Rechtssicherheit einbezogen werden soll).

Die Erhöhung der Geschoßflächenzahl um 0,3 ist entsprechend § 17 Abs. 10 BauNVO auf Grund der mit der geplanten Fußgängerzone verbundenen Umgestaltung der Fassade städtebaulich begründet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt; sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Für die städtebaulichen Werte und die Kosten ergeben sich keine Veränderungen.

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung,  
Stadtvermessung und  
Bauaufsicht  
-Abt. Stadtplanung-

*Werwath.*  
(Werwath)  
Baurat

zur

**PLANURKUNDE** *gehörig*  
Stadtbauamt / Stadtplanung